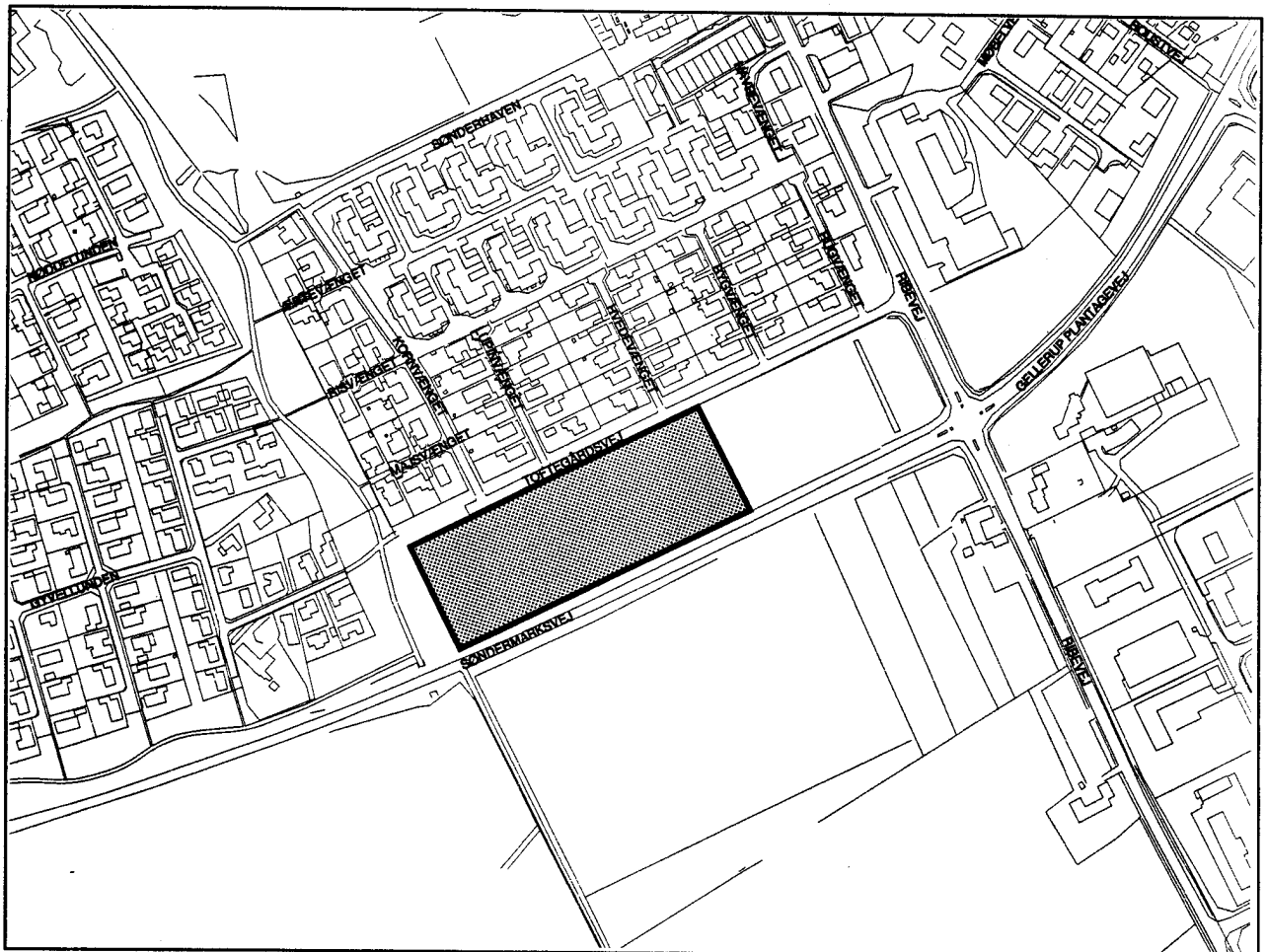




Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 687

**for et område til lav bolig-
bebyggelse mellem Toftegårdsvej
og Søndermarksvej i Varde**



Anmelder:

VARDE KOMMUNE
Teknisk Sektor
Bytoften 2 . 6800 Varde
Tlf. 79 94 68 00

STEMPELMÆRKE
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
N 906706
24.03.98 09:28
0001200.00
491796 SM 01

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 687 FOR ET OMRÅDE TIL LAV
BOLIGBEBYGGELSE MELLEM TOFTEGÅRDSVEJ
OG SØNDERMARKSVEJ I VARDE

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	INDLEDNING	
II	REDEGØRELSE	
2.01	Baggrund	5
2.02	Lokalplanens formål	5
2.03	Områdets beliggenhed	5
2.04	Området i dag	5
2.05	Fremtidige forhold	6
3.01	Lokalplanens forhold til regionplanen	6
3.02	Lokalplanens forhold til kommuneplan og by- udviklingsmodel	6
3.03	Lokalplanens forhold til den øvrige planlæg- ning	6
	Retsvirkninger	8
III	LOKALPLAN	
§ 1.0	Lokalplanens formål	10
§ 2.0	Område- og zonestatus	10
§ 3.0	Områdets anvendelse	10
§ 4.0	Udstykning	11
§ 5.0	Vej- og parkeringsforhold	11
§ 6.0	Byggelinieforhold og oversigtsarealer	11
§ 7.0	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8.0	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9.0	Ubebyggede arealer	13
§ 10.0	Beplantning og hegn	13
§ 11.0	Støjforhold	14
§ 12.0	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyg- gelse	14
§ 13.0	Grundejerforening	14

VEDTAGELSESPÅTEGNING

IV

KORTBILAG

Kortbilag 1 Matrikelkort 1:4000

Kortbilag 2 Illustrationsplan 1:2000 udarbejdet af
arkitektfirmaet Jacob Mortensen,
Baunsgård 1 C, 6600 Vejen.

Lokalplanen er udarbejdet af arkitektfirmaet Jacob
Mortensen, Baunsgård 1C 6600 Vejen, i samarbejde
med Varde Kommune.

*) Om offentlighedens medvirken, se i øvrigt lov om planlægning, §§ 17, 24, 26 og 27.

Byrådet offentliggør hermed et forslag til lokalplan udarbejdet efter reglerne i lov om planlægning.

Ifølge denne lov skal kommunen udarbejde en lokalplan, blandt andet før et større bygge- og anlægsarbejde sættes i gang, eller hvis blot kommunen ønsker at fastlægge anvendelsen af et område. Meningen med denne lokalplanpligt er dels at sikre en sammenhæng i kommunens planlægning, dels at sikre, at borgerne kan få indflydelse på planlægningen af deres omgivelser. *)

Interesserede borgere indbydes til at gøre sig bekendt med forslaget og eventuelt udarbejde ændringsforslag eller fremkomme med indsigelser til planen inden 8 uger fra offentliggørelsen.

Hvis ingen gør indsigelse, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen kan vedtages endelig.

Byrådet kan foretage ændringer i det oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser. Hvis ændringerne berører andre end de, som har indsendt ændringsforslag eller indsigelser, vil byrådet underrette pågældende om ændringen og give dem lejlighed til at fremsætte bemærkninger hertil.

Hvis ændringsforslagene eller indsigelserne giver anledning til så omfattende ændringer af planen, at der reelt er tale om et nyt forslag, vil byrådet sende forslaget ud til ny udtalelse.

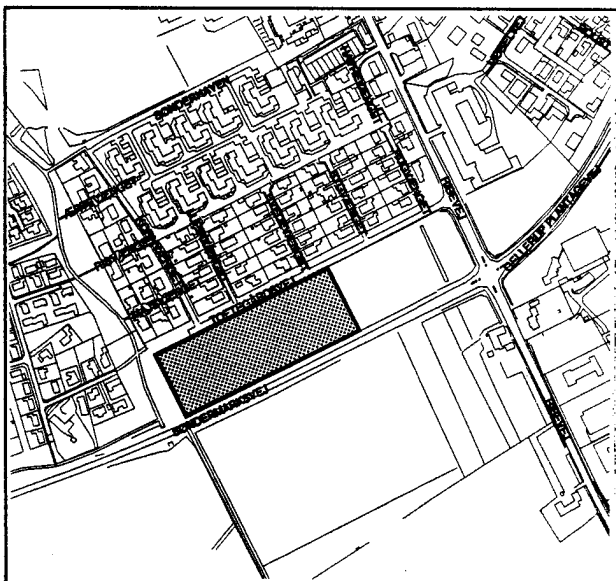
Eventuelle ændringsforslag eller indsigelser skal sendes til Varde Byråd, Bytoften 2, 6800 Varde, inden udløbet af en frist på 8 uger fra offentliggørelsen af forslaget.

BAGGRUND

FORMÅL

OMRÅDETS BELIGGENHED

OMRÅDET I DAG



2.01

Med baggrund i at ejeren af matr.nr. 28 b, Varde markjorder, ønsker at udstykke dele af nævnte areal til boligbebyggelse, har kommunen besluttet at lade udarbejde lokalplan for området.

2.02

Lokalplanen har følgende formål:

- At tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for tilhørende fællesanlæg og rekreative områder.
- At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med henblik på at skabe et harmonisk boligområde.
- At fastlægge retningslinier for beplantning.
- At overføre lokalområdet fra landzone til byzone.

2.03

Lokalplanen omfatter et ca. 2,4 ha stort areal beliggende vest for Ribevej mellem Toftegårdsvej og Søndermarksvej.

2.04

Området dyrkes i dag landbrugsmæssigt. Mod syd og nord afgrænses området af henholdsvis Søndermarksvej og Toftegårdsvej, mod vest afgrænses området af en offentlig sti og et boligområde og mod øst af landbrugsjord.

FREMTIDIGE FORHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG BYUDVIKLINGSMODEL

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

2.05

Området planlægges anvendt til lavt boligbyggeri som for eksempel rækkehuse, klyngehuse og åbent-lavt boligbyggeri som parcelhuse. Langs Søndermarksvej etableres et 35 m bredt beplantningsbælte målt fra vejlinje. Beplantningsbæltet skal tjene som støjskærm.

3.01

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, som er i overensstemmelse med regionplanen.

Støjforhold

I henhold til regionplan 2004 skal det sikres, at støjfølsomme arealer ikke udsættes for et støjniveau, der overstiger 55 dB(A).

3.02

Varde Byråd har den 7. november 1989 endelig vedtaget en kommuneplan for perioden 1987-96, og har i oktober 1996 udarbejdet oplæg til revision af byudviklingsmodellen for Varde by.

I henhold til kommuneplanloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, såfremt disse er i overensstemmelse med de fastlagte rammebestemmelser i kommuneplanen. Derimod kan kommunen ikke vedtage en lokalplan, som indeholder bestemmelser udover de i kommuneplanen fastlagte. I så fald kræves udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og oplægget til revision af byudviklingsmodellen.

3.03

Lokalplaner

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for området omfattet af denne lokalplan.

Byplanvedtægter

Området er ikke omfattet af nogen byplanvedtægt.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og vil med lokalplanen blive overført til byzone.

Forsvarets støjkonsekvensområde

Lokalplanområdet er helt eller delvist beliggende indenfor forsvarets støjkonsekvensområde, hvorved Forsvarsministeriet er påtaleberettiget.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i fjernvarmeforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Antenner

Lokalplanområdet kan dækkes af eksisterende fællesantenneanlæg.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vil være vejbetjent fra Toftegårdsvej også efter vedtagelsen af lokalplanen.

RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning, § 18, kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 441 af 26. september 1985).

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 687 for et område til boligformål ved Toftegårdsvej og Søndermarksvej i Varde.

I henhold til lov om planlægning, lovbe-
kendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994,
fastsættes herved følgende bestemmelser for
det i § 2 nævnte område.

§ 1.00 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanen har til formål:

- At tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for tilhørende fællesanlæg og rekreative områder.
- At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med henblik på at skabe et harmonisk boligområde.
- At fastlægge retningslinier for beplantning.
- At overføre lokalområdet fra landzone til byzone.

§ 2.00 OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter del af matr.nr. 28 b, Varde markjorder, samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 1. april 1997 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.02

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under § 2, stk. 2.01, nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3.00 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

3.02

Indenfor lokalplanområdet må der opføres tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

3.03

I området må der opføres eller indrettes bebyggelse til fællesfaciliteter for boligområdet.

§ 4.00 Udstykninger

4.01

Ingen grunde må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m² til fritliggende parcelhuse og 400 m² til kædehuse, rækkehuse eller lignende. En del af det fastsatte mindstegrundareal kan af byrådet tillades udlagt som fællesareal for områdets beboere.

§ 5.00 Vej- og Parkeringsforhold

5.01

Området vejbetjenes fra Toftegårdsvej.

5.02

Boligveje udlægges med en bredde på mindst 5 m og skal udformes med hensyntagen til renovationsvogne.

5.03

Der reserveres areal til minimum 1 stiforbindelse i 2 meters bredde til stiforløb langs Søndermarksvej.

5.04

I området anlægges parkeringspladser i henhold til byggelovens bestemmelser.

5.05

Den på kortbilaget viste sti i beplantningsbæltet anlægges af udstykkeren/grundejeren, og skal være anlagt senest ved udstykningens færdiggørelse. Stien anlægges med fast belægning. Ren- og vedligeholdelse af stien forestås af Varde Kommune.

§ 6.00 Byggelinieforhold og Oversigtsarealer

6.01

Langs Søndermarksvej pålægges der en byggelinie i en afstand af 35 m fra vejlinie og en skellinie 25 m fra vejlinie.

6.02

Langs Toftegårdsvej pålægges der en byggelinie i en afstand af 5 m fra skel.

§ 7.00 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 8.00 BEBYGGELSENS YDRE FREM-TRÆDEN

6.03

Langs alle øvrige veje og stier indenfor lokalplanområdet, pålægges en byggelinie på 2 m fra vejskel.

6.04

Ved vejtilslutninger til Toftegårdsvej pålægges oversigtsarealer svarende til Varde Kommunes retningslinier af 10. marts 1995.

6.05

Ved udstykningen respekteres deklaration for vandhovedlednings- og fjernvarmehovedledningsanlæg i området.

7.01

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Ejendommens andel af fælles friarealer må medregnes.

7.02

I området må intet punkt af bebyggelsen være højere end 8,5 m, målt i forhold til niveauplan. Niveauplan fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.03

I området må bygninger opføres med maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage. I tagetagen tillades en trempelhøjde på max. 1,0 m.

7.04

Tage skal have en hældning på 30-45° målt i forhold til det vandrette plan. Carporte og udhuse kan udføres med vandret tag.

8.01

I området skal udvendige bygningssider være udført i tegl, enten som blank mur eller pudset. Dele af facader kan udføres i andre materialer. Udhuse, carporte og lignende småbygninger kan, ud over ovennævnte, udføres i træ, det vil sige ikke træliggende plader. Tagflader skal beklædes med tagsten, zink eller listepapdækning.

§ 9.00 UBEBYGGEDE AREALER9.01

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.02

I området anlægges friareal i henhold til kortbilag nr. 2.

9.03

Langs Toftegårdsvej reserveres 2,5 m bred trace til fremføring af kloak- og forsyningsledninger.

§ 10.00 BEPLANTNING OG HEGN10.01

Langs Søndermarksvej etableres et 35 m bredt beplantningsbælte i henhold til kortbilag nr. 2.

Den 35 m brede beplantning skal udvikles som en sammenhængende plantning af tæt karakter, også på det private haveareal, for at give en optimal skærmende virkning.

10.02

Hegn må, i både naboskel og vejskel, kun etableres som levende hegn. Beplantning mod Søndermarksvej skal udføres af udstykkeren/grundejeren i henhold til kommunens beplantningsplan for området.

10.03

Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af kommunen godkendt beplantningsplan.

10.04

Langs Toftegårdsvej, excl. parcel A, skal der etableres 3 m bred klippet græsabat med solitære træer i princippet som vist på kortbilag nr. 2, og svarende til træbeplantningen i vejens nordside.

§ 11.00 STØJFORHOLD**11.01**

Førend der udstedes byggetilladelse, skal det dokumenteres, at støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A) på boligernes opholdsarealer og ene facade. Såfremt der påføres støjniveauer over 55 dB(A), skal der foretages afskærmende foranstaltninger i beplantningen langs Søndermarksvej, der sikrer et støjniveau på 55 dB(A) eller derunder.

§ 12.00 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**12.01**

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Boligbebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning til fjernvarme har fundet sted.

12.02

Samtlige boliger skal tilsluttes fællesantennelanlæg, da synlige antenner ikke må findes.

§ 13.00 GRUNDEJERFORENING**13.01**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.

13.02

Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

13.03

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer og beplantningsbælte.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd,
den 20/3-1997.

P.b.v.


Betty Carstensen / Arne Bay
Borgmester Kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på den berørte ejendom, matr.nr. 28 b, Varde markjorder.

Varde Byråd, den 3. marts 1998

P.b.v.


Kaj Nielsen / Arne Bay
Borgmester Kommunaldirektør

Matr: 28 B .

Varde Markjorder

A

Retten 1 : Varde
Indført den : 24.03.1998
Lyst under nr.: 11135



Britta Mortensen
O.s.s.

